

Programma Aziendale Pluriennale
di Miglioramento Agricolo Ambientale

Art. 74 L.R. 65/2014

VARIANTE al PAPMAA approvato con Determinazione Dirigenziale n° 11 del 07/01/2014

Il sottoscritto **CARLETTI FEDERICO** nato a Montepulciano il 09/01/1954, ivi residente in Montepulciano Stazione, via Fontago n°1 codice fiscale CRLFRC54A09F591I, in qualità di titolare della **AZIENDA AGRICOLA POLIZIANO** con sede in Montepulciano, Via Fontago n.1- Part. I.V.A./cod. fisc: 00792790529.

C H I E D E

L'approvazione dell'allegato Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art. 74 L.R. 65/2014, per la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuove costruzioni:

1. **AMPLIAMENTO DI CANTINA VINICOLA** nel centro aziendale di Montepulciano Stazione, per realizzazione dei locali di vinificazione, l'imbottigliamento, confezionamento e spedizione e relativi depositi e magazzini _____

- interventi sul patrimonio edilizio esistente:

2. **RECUPERO volumetria di locali agricoli, adiacenti al fabbricato rurale Podere Fornace - Valiano (Foglio 32 p.lla 6), per realizzazione di rimessa macchine e attrezzi, depositi, magazzini e servizi.**
3. **Interventi di ristrutturazione edilizia e recupero (anche ai fini agrituristici), relativi a fabbricati in disuso, ubicati nel Comune di Torrita di Siena – loc. "I Pozzi".**

- **mutamento della destinazione d'uso degli immobili** _____

- **trasferimento parziale di proprietà** _____

- **altro** _____

Allo scopo dichiara:

- che la ditta richiedente è attualmente in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
 - che l'azienda agricola, a cui fa riferimento la partita I.V.A. sopra indicata, è estesa ad oggi per **ha 245.36.67**.
 - che dopo la presentazione del PMAA oggetto della presente variante, sono stati effettuati i seguenti acquisti:
 - Terreno di Ha. 5.81.63 in Montepulciano Fraz. Valiano loc. Pilastro II (Petrignano), dai sigg.ri Casagni Aldo, Savini Carla e Casagni Simonetta; atto notaio Previti del 30.12.2013, Rep. n° 92.522 (intera consistenza).
 - Terreno di Ha. 17.57.49 in Montepulciano Fraz. Valiano – loc. Mandorlo, dai sigg.ri Monelli Angelo e Fabrizio; atto notaio Previti del 26.3.2014 Rep. n° 92.697 (intera consistenza).
- Per quanto riguarda il comune di Cortona: terreni in loc. Chianacce e Farneta della superficie complessiva di Ha. 10.35.02; compravendita dai sigg. ri Carloni Carlo, Carloni Antonella e Tommasi Aliotti Maria Giovanna, atto Previti del 18.11.2010 Rep. n° 90.229.(consistenza parziale)
- che i dati aziendali di seguito riportati corrispondono al vero e possono essere controllati.

Montepulciano, li 30/12/2015

FIRMA

Az. Agric. POLIZIANO
di Federico Carlini
Via Fontana -
53045 MONTEPULCIANO (SI) -
Cod. Fisc. 01157920529
Partita IVA 01792790529

- NOTE:
- 1- Titolare, Contitolare, Legale Rappresentante, ecc.;
 - 2- Cognome, Nome, Ragione Sociale;
 - 3- Diritto di proprietà, usufrutto generale, contratto di affitto, ecc.;
 - 4- Descrizione sintetica degli interventi programmati.

GENERALITA'

Descrivere: finalità del programma, ubicazione dell'azienda, altitudine, giacitura, viabilità interna, collegamenti viari, cronologia acquisti e vendite di terreno negli ultimi 10 anni, accorpamento, qualità agronomica dei terreni, emergenze ambientali, situazioni di degrado, ecc.

L'Azienda Agricola Poliziano, è titolare della omonima azienda agraria che si estende per un totale di **Ha 245.35.67**, nei comuni di Montepulciano, Torrita di Siena, Cortona, Chianciano Terme; il centro aziendale è ubicato in località Fontago a Montepulciano Stazione e dista 10 circa km dal capoluogo poliziano. L'azienda è una realtà ormai consolidata e molto ben radicata nel territorio di Montepulciano, un modello di gestione aziendale razionale ed efficiente, nonché largamente rinomata in Italia e all'estero per l'eccellenza dei prodotti vinicoli che produce.

Il centro aziendale si trova nei pressi della frazione di Montepulciano Stazione ed i vigneti sono situati prevalentemente sul versante meridionale delle coste che da Montepulciano declinano verso est. Ai circa 30 ettari di vigneto accorpati attorno agli edifici aziendali, si aggiungono varie unità poderali, dagli otto ai trenta ettari, che formano la proprietà nel comune di Montepulciano. Le vigne sono coltivate ad un'altitudine che oscilla dai circa 280 fino ai 450 m.s.l.m., in ambienti ben vocati, dai suoli prevalentemente argillosi tufacei e con discreta presenza di pietrame.

Il presente PMAA viene redatto al fine di realizzare l'ampliamento della cantina vinicola in loc. Fontago a Montepulciano Stazione.

La necessità di tale intervento nasce dalla crescente espansione aziendale che nel corso degli ultimi anni ha visto crescere gli impianti di vigneto, ma non ha parallelamente allineato la dotazione di spazi idonei per la vinificazione e soprattutto per gli ambienti dedicati all'imbottigliamento, che tutt'oggi avviene nei locali "storici" dell'azienda, caratterizzati da superfici e spazi ridotti e frammentati, che non consentono la possibilità di installare moderni impianti per una gestione razionale (e quindi economicamente conveniente) di tutta la fase di approvvigionamento materiale – imbottigliamento – confezionamento – spedizione.

Si precisa che ad oggi l'azienda dispone di una consistenza di terreni agricoli pari a ettari 245.35.67, che rappresentano i terreni in conduzione nei Comuni di Montepulciano, Torrita di Siena, Chianciano Terme e Cortona, di cui 136.46.73 costituiti da vigneti specializzati.

I fondi sono divisi in più corpi come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, e sono prevalentemente coltivati a vigneto ad eccezione di piccole porzioni a seminativo e a bosco.

In dettaglio la proprietà che viene presa in considerazione può essere suddivisa nei seguenti corpi aziendali:

- **Montepulciano Stazione** (loc. Casale e Fontago)
- **Acquaviva** (loc. Le Capanne Lago di Montepulciano e loc. Belvedere)
- **Montepulciano** (loc. Caggiolo e Asinone)
- **Valiano** (loc. Podere Fornace; Podere Casa vecchia; Podere Mandorlo ; Podere Pilastro
- **Chianciano Terme**
- **Cortona** (Loc. Chianacce e loc. Farneta)
- **Torrita di Siena** (loc. Podere Pozzarello 1° e 2°; loc. Podere Petriolo; loc. La Lupaina)

Gli appezzamenti hanno giacitura di media e bassa collina e sono ben serviti da strade poderali e percorsi facilmente transitabili dai macchinari necessari alle lavorazioni. La coltura principale è rappresentata dal vigneto specializzato che interessa tutti i corpi aziendali ad eccezione di quello in prossimità del Lago di Montepulciano, con piccoli appezzamenti a seminativo ed alcune porzioni di bosco condotti con l'ausilio di operai fissi e avventizi.

La morfologia dei terreni è quella tipica della media-bassa collina toscana, con pendenze limitate e solcati da corsi d'acqua di non particolare importanza. Le altitudini variano tra i mt.320 e350 in loc. Asinone-Vitaroccia, mt. 280 in loc. Casale e Fontago, mt. 280-350 in loc. Caggiole e mt. 250 presso il lago di Montepulciano e circa 300 a Valiano in loc. Fornace.

In merito al recupero dei fabbricati ubicati in loc. Valiano, afferenti a due annessi relativi al podere Fornace, di cui uno posto in adiacenza al fabbricato oggetto di SCIA prot. 23758 del 12/10/2011 (vedasi scheda n°9) e l'altro (vedasi scheda n° 9a) già demoliti per ragioni urgenti di pubblica incolumità e sicurezza tramite una SCIA prot. 7375 del 03/04/2012, con il presente Programma Aziendale, si conferma la volontà di recuperare tale volumetrie, con la differenza, rispetto al Programma Approvato, che la ricostruzione potrà avvenire nell'area di pertinenza originaria, per la successiva realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare a rimessa macchine e attrezzi, depositi, magazzini e servizi.

Non si riscontrano emergenze ambientali di particolare rilievo, né tantomeno situazioni di degrado di alcuna natura; tutti gli interventi di tipo agronomico precedentemente previsti ed approvati con il precedente Programma Aziendale sono stati orientati al rispetto ed alla valorizzazione delle peculiarità ambientali dei luoghi e dei fabbricati stessi.

Per completare la descrizione della situazione attuale dell'azienda, occorre fare un breve riepilogo degli interventi previsti nel precedente **PMAA presentato in data 23/05/2013 prot. n°14315 ed approvato con determina n° 11 del 07/01/2014**, di cui il presente costituisce variante.

Nel PMAA citato gli interventi riguardavano essenzialmente l'ampliamento della cantina, per realizzazione di locali di imbottigliamento, mediante il riutilizzo di volumi agricoli afferenti a due annessi posti in loc. Valiano-podere Fornace; tali annessi sono stati effettivamente demoliti, anche per ragioni di pubblica incolumità in quanto versavano in stato di avanzato degrado statico e strutturale.

La parte agronomica - che prevedeva l'impianto di vigneto specializzato per circa ha 4.00.00 di in loc. Caggiole risulta completamente realizzata, mentre, relativamente agli interventi edilizi, non è stato dato avvio ai lavori per la costruzione del previsto imbottigliamento, in quanto l'azienda ha manifestato l'esigenza di realizzare un incremento di superficie rispetto a quanto precedentemente ipotizzato, derivante dalla crescente attività produttiva dell'azienda (valutabile nell'ordine del 40% rispetto al PMAA precedente).

Finalità

Il presente Programma Aziendale viene redatto con lo scopo principale di prevedere la realizzazione dell'ampliamento della cantina del centro aziendale in loc. Fontago a Montepulciano Stazione, che già era il primario obiettivo del precedente Programma di cui questo costituisce variante. Lo scopo principale è infatti quello di poter realizzare un corpo di fabbrica in ampliamento alle strutture aziendali esistenti, ed in particolare in adiacenza alla attuale cantina che costituisce il nucleo storico del centro aziendale, per la creazione di nuovi ambienti da destinare ai locali di imbottigliamento, magazzini e depositi di supporto al confezionamento, nonché ulteriori spazi per la vinificazione in contiguità con quelli esistenti.

Tale necessità scaturisce dalla mancanza di idonei spazi di lavoro per lo svolgimento sia della fase di vinificazione che dell'imbottigliamento della produzione vinicola, sempre più crescente e che necessita di spazi più moderni e meno vincolati dalle strutture edilizie esistenti, e che attualmente avvengono in aree ristrette e per niente adattabili alle nuove necessità ed ai nuovi impianti di imbottigliamento di cui l'azienda ha intenzione di dotarsi, per ovviare a molti problemi di tipo logistico e per facilitare le operazioni e ridurre drasticamente i tempi di lavoro, garantendo altresì maggiore sicurezza.

Attualmente infatti tali lavorazioni vengono svolte nel fabbricato descritto nella scheda grafica n°5 e n°6, ove al piano seminterrato, oltre alla cantina di vinificazione e ai locali di imbottigliamento, sono ubicati alcuni locali utilizzati per lo stoccaggio delle bottiglie mentre al piano terreno sono collocati altri locali che vengono utilizzati come magazzini e locali di imbottigliamento, che come si nota sono contenuti in un fabbricato caratterizzato da dimensioni planimetriche ridotte riguardo alla larghezza ed altresì caratterizzato da spazi di lavoro che si dislocano su tre piani, serviti da un montacarichi, e per questo poco adatti allo svolgimento dell'imbottigliamento del vino che invece sarebbe necessariamente conveniente che venisse svolto in un unico grande locale dotato di aree per lo stoccaggio dei materiali necessari a questa fase di lavorazione come bottiglie, tappi, cartoni etichette e quant'altro occorrente a portata di mano ed a pronta disposizione per ottimizzare il lavoro ed avere una maggior produzione.

Tale ipotesi di progetto è meglio rappresentata negli elaborati grafici di progetto allegati alla presente relazione programmatica. (Tavola grafica n°6°- 6b)

Si evidenzia che alcuni fondi, coltivati a seminativo, sono stati concessi in affitto al fine di assicurarne la coltivazione secondo le buone norme della tecnica agraria; tali terreni sono rappresentati dai seguenti immobili: Comune di Montepulciano foglio 50 p.la 3 ha 01.69.20; F.131 p.la 3 ha 03.89.90; fabbricato rurale con annesso sito nel Comune di Montepulciano loc. Le Capanne, censito al foglio 131. p.la 2, per un totale di **ha 05.59.10**.

Nel Comune di Torrita di Siena in loc. la Lupaina- Pozzarello e, sono stati concessi in locazione i seguenti fondi rustici per un totale di **ha 31.30.00**:

- F.69 p.la 51 per ha 15.00.00; F. 66 p.la 26 per ha 11.30.00; F. 66 p.la 23 per ha 05.00.00.

Dette superfici concesse in affitto sono rappresentate per la maggior parte da seminativi e sono state escluse dal computo della superficie produttiva.

Si precisa altresì che l'azienda è conduttrice di terreni in affitto distinti al N.C.T. del Comune di Montepulciano in loc. Gracciano al foglio di mappa 62 p.lla 105 per una superficie totale pari a ha **00.73.40**; in loc. Montepulciano Stazione distinti al N.C.T. del Comune di Montepulciano al F. 59 p.lle 28 e 228 e al foglio n°58 p.lle 32-33-34 e F. n°59 p.lla n° 27 per un totale di ha **10.21.99**. Si precisa che la tipologia dei contratti (e la loro durata) non comportano il c.d. vincolo di inedificabilità decennale.

L'azienda svolge attività agrituristica, esclusivamente legata alla somministrazione-degustazione e vendita dei propri prodotti nei locali all'interno del centro aziendale, recentemente ristrutturati ed individuati nella schedatura dei fabbricati con la **sigla 6a**.

In relazione alla tabella prevista nell'allegato A della L.R. n°30/2003 che si riporta di seguito,

Prodotto [1]	Coltivazione [2] (ore/ha/anno)	Trasformazione[3] (ore/ha/anno)	Commercializzazione [4] (ore/ha/anno)
Cereali, oleaginose, favino (escluso mais)	25	+10%	+20%
Foraggi ed erba	70	+10%	+20%
Frutta	450	+20%	+20%
Mais e riso, barbabietole	70	+10%	+20%
Ortaggi	600	+20%	+20%
Prati-pascolo, pascolo	15	0	+10%
Olivi	350	+10%	+20%
Vite	500	+20%	+20%
Florovivaismo	2100	+20%	+20%

viene descritta la situazione attuale e programmata dell'azienda:

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

TIPO DI DATO	ATTUALE		PROGRAMMATA	
- Superficie agricola utilizzata	174.69.27		174.69.27	
- Superficie improduttiva	33.77.30		33.77.30	
- Superficie concessa in affitto	36.89.10		36.89.10	
- Superficie totale catastale	245.35.67		245.35.67	
RIPARTIZIONE COLTURALE EFFETTIVA	Ha	ore¹	Ha	ore¹
Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo				
Colture ortoflorovivaistiche protette in serra				
Totale colture ortoflorovivaistiche				
Vigneto specializzato	136.46.73	68300	136.46.73	68300
Frutteto specializzato				
Oliveto specializzato	09.16.67	3210	09.16.67	3210
Altro (noceto da frutto etc.)				
Totale colture arboree	145.63.40	71510	145.63.40	71510
Seminativo irriguo				

Seminativo semplice asciutto	29.05.87	730	29.05.87	730
Impianti di latifoglie o resinose				
Totale seminativi	29.05.87	730	29.05.87	730
Prato - prato irriguo				
Pascolo				
Pascolo cespugliato				
Totale pascoli e prati				
TOTALE sup. agricola utilizzata	174.69.27	72240	211.58.37	72240
Castagneto				
Bosco ceduo e alto fusto	27.68.17		27.68.17	
TOTALE sup. bosco	27.68.27		27.68.27	
Tare, incolti, resedi, fabbricati	06.09.03	--	06.09.03	
TOTALE sup. improduttiva	33.77.30	--	33.77.30	
TOTALE GENERALE (Sup. agricola utilizzata + sup. bosco + sup. improduttiva)	208.46.57	72240	208.46.57	72240

NOTE: 1- Ore Lavorative annue necessarie per le diverse colture

Descrizione del tipo di coltivazione e dei quantitativi di prodotto ottenuti	Ha.	produzione media ultimi tre anni (ql.)	produzioni previste (ql.)
Vigneto (Vino DOCG e DOC)	136.46.73	11500	13000
Uliveto	09.16.67	55	55

Descrizione del parco mezzi meccanici	
attuale	programmata
Vedasi riepilogo seguente	Nessuna variazione

SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

Tipo macchina	Classe	Tipo possesso	Marca	Tipo lavorazione	Anno immatricolazione	Matricola telaio	Matricola motore	PotenzaCV	PotenzaKW	Targa	IdentificativoAzienda	Denominazione
Macchina per la difesa chimica	Difesa fitosanitaria	proprietà	ATOMIZZATORE AGRICOLMECCANICA TV 10 ST			77				YA 007CSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Macchina per la difesa chimica	Difesa fitosanitaria	proprietà	ATOMIZZATORE MARTIGNANI M 600			T 0070030003				A006CSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Macchina per la difesa chimica	Difesa fitosanitaria	proprietà	ATOMIZZATORE MARTIGNANI M 1000			T0070040010				AK 316F	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Macchina per la difesa chimica	Difesa fitosanitaria	proprietà	ATOMIZZATORE FRULI			74					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Macchina per la difesa chimica	Difesa fitosanitaria	proprietà	NEBULIZZATORE MARTIGNANI			T0140030003					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Decespugliatore	Giardinaggio	.indicare il tipo di possesso	TAGLIAERBA			31101900C95					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Decespugliatore	Giardinaggio	proprietà	BETA 1200 TAGLIAERBA			46346					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Decespugliatore	Giardinaggio	proprietà	BETA 1400-TAGLIAERBA			43571					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Erpici e coltivatori	Lavorazione terreno	proprietà	VOLENTIERI-N.3 ESTIRPATORI								108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Erpici e coltivatori	Lavorazione terreno	proprietà	VIVIANI-FRANGIZOLLE			10258					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Erpici e coltivatori	Lavorazione terreno	.indicare il tipo di possesso	FALC-FRESA			128200095					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Erpici e coltivatori	Lavorazione terreno	proprietà	VIVIANI-FRANGIZOLLE			VP18-731					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Erpici e coltivatori	Lavorazione terreno	proprietà	SPEDO-FRESINO			M1TR5015					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Erpici e coltivatori	Lavorazione terreno	proprietà	AGROFER-FRESINO			380					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Erpici e coltivatori	Lavorazione terreno	proprietà	VOLENTIERI-N.2 RIPPER			N.P.					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Cippatrice	Macchine forestali	proprietà	BINGER-CIMATRICE			200/02/773					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Motosega	Macchine forestali	proprietà	N.P.			N.P.					108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	.indicare il tipo di possesso	NEW HOLLAND			HJB103326				BD 219 M	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	.indicare il tipo di possesso	NEW HOLLAND			HJB112414				BD231M	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	FIAT					0	0	AZ897N	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	FIAT					0	0	SI25410	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	FIAT					0	0	AZ898N	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	FIAT GEOTEC					0	0	SI24649	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND					0	0	AP975A	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND			K200125226		0	0	AP 998 A	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND					0	0	BA231H	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND			K4001337882		0	0	BA 349 P	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA

Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND			K2001337962		0	0 BA 348 P	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND					0	0 AZ899N	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	FIAT GEOTEC					0	0 SI23882	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	FIAT					0	0 SI 25422	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND T4.95N			ZDJE20779			BM 956 H	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND T 4050/N			ZBJK14885			BJ 614 C	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Trattore cingolato	Motori e trattori	proprietà	NEW HOLLAND TK 4050			ZDJE12764			BM 957 H	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
DA DEFINIRE	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	BINGER-POTATRICE			33/10/313				108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
DA DEFINIRE	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	CIMATRICE PROVITIS SMP30			702023				108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
DA DEFINIRE	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	ESCAVATORE MAT						F31437	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI S85 S			C85S1031			AN 697 F	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F1811257		0	0 YA 003DSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F 18			F1811258		0	0 Y 003CSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	BICCHI B550		55			0	0 SI 5162	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	BICCHI B550		54			0	0 SI 5163	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	CAPORICCI FC 80C		5103			0	0 SI 6203	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F45		862			0	0 SI 6282	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F45		861			0	0 SI 6283	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F45		863			0	0 SI 6284	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F45		860			0	0 SI 6285	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCI F45		854			0	0 SI 6286	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCIN F45		857			0	0 SI 6287	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F45		858			0	0 SI 6288	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F45		859			0	0 SI 6289	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F1831358		0	0 Y A004K SI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F1831357		0	0 YA 004JSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F18Y1195			YA002ASI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F1861517			YA006PSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F60			F60S1989				108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F1861518			YA006NSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F18Y1194			YA002BSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F18			F18Y1193			YA002CSI	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI F45			F452849			AJ677S	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	CAPRIOTTI 60L		348				AG421Y	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI PB22			PB22B0346			AK 533 S	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI PB22			PB22B0345			AK 534 S	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA
Rimorchio	Movimentazione, trasporto e stoccaggio	proprietà	FRANCINI PB22			PB22B0347			AK 535 S	108719	CARLETTI FEDERICO - SIENA E AREZZO E PERUGIA

Dotazione di bestiame (specie e numero capi)	
attuale	programmata
Nessuna	Nessuna

Utilizzo di ore lavorative – fabbisogno		
Tipo di impiego	attuale	programmata
Per le coltivazioni (come da pag. 3)	72240	72240
Per l'attività agrituristica	6000	6000
Per l'accudimento del bestiame	--	--
Per le manutenzioni (macchine, impianti, fabbricati ecc)	680	680
Per la trasformazione e vendita dei prodotti	24000	24000
Per l'attività imprenditoriale	5400	5400
TOTALE ORE	108320	108320
QUOZIENTE FORZA LAVORO (TOTALE ORE/1728)	62,68	62,68

Utilizzo di ore lavorative – disponibilità		
fornitore	attuale	programmata
Imprenditore agricolo richiedente	5400	5400
Familiari o soci	--	--
Dipendenti a tempo indeterminato	38000	38000
Salariati a tempo determinato	64920	64920
Altre unità		
TOTALE ORE	108320	108320

DESCRIZIONE FABBRICATI ESISTENTI - ABITAZIONI

Toponimo e numero riferimento planimetria catastale	n° vani abitabili	(1) condizioni		(2) utilizzo abituale	(2) interventi previsti	(3) previsione d'uso programmata
		statiche	manutentorie			
VEDASI SCHEDE DEI FABBRICATI						

(1)- Scadente, normale, buono

(2)- Si/No

(3)- Ristrutturazione, demolizione, alienazione, agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc...

RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA

1 – Descrivere il modello organizzativo-gestionale attuale, con particolare riferimento alle colture, ai processi di trasformazione dei prodotti ed alle modalità e tipologie di vendita degli stessi, illustrando le eventuali linee di sviluppo e il fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità.

Come esposto già nella relazione sulle generalità dell'azienda e come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione raffigurante la ripartizione colturale dell'azienda, la grande maggioranza degli appezzamenti di terreno che afferiscono all'azienda, sono impiantati a vigneto specializzato, ed in minima parte a seminativo, oliveto mentre sono eseguite le porzioni ad incolto e le superfici improduttive.

Dal punto di vista organizzativo e gestionale, l'azienda Agricola Poliziano si distingue nel territorio come modello di efficienza e funzionalità. Gestita dal titolare dott. Carletti Federico, secondo una personale visione dell'agricoltura impostata sull'impiego di tecniche avanzate riguardo alla viticoltura e l'enologia, coniugando le migliori conoscenze tecniche con la creatività ed il coraggio di nuove sperimentazioni al fine di assumere uno stile internazionale di grande piacevolezza pur mantenendo un forte legame con il territorio di origine.

L'obiettivo che si propone l'azienda è quello di consolidare il carattere ben identificabile dei propri prodotti, **svolgendo una continua ricerca per la verifica della crescita qualitativa dei vini, incentrata sulla sostenibilità ambientale della viticoltura, con la diminuzione dell'uso dei prodotti chimici ed il potenziamento di agricoltura biologica e biodinamica.**

Tutte le fasi di lavorazione infatti sono eseguite nelle strutture aziendali esistenti, che sono state realizzate nel corso del tempo di pari passo all'accrescimento della disponibilità dei vigneti, con notevole impegno economico oltre che di impiego di forza lavoro e macchinari.

Tale crescita aziendale ha determinato uno sviluppo edilizio che, per certi aspetti si rivela non del tutto adeguato rispetto alla volontà di progresso aziendale; relativamente alla organizzazione funzionale infatti, l'imprenditore intende migliorare il reparto di imbottigliamento e immagazzinamento, in quanto allo stato dei fatti risulta alquanto sacrificato poiché relegato ad essere svolto in ambienti di superficie ridotta rispetto alla necessità di spazio richiesto dai nuovi impianti di imbottigliamento che l'imprenditore vorrebbe installare nella propria azienda al fine di ottimizzare tempi e costi; in una moderna azienda vitivinicola (di dimensioni significative), è essenziale una razionale fase di imbottigliamento/confezionamento al fine della riduzione dei costi di produzione.

L'ampliamento della cantina infatti si basa proprio sul dimensionamento di un moderno impianto per l'imbottigliamento fino a 7000bottiglie / ora, dotato di magazzini e depositi per i materiali ubicazioni in posizione ottimale per il supporto e l'approvvigionamento a tutte le fasi lavorative. L'intervento determinerà la necessità di una limitata modifica all'organizzazione funzionale, con un potenziamento del reparto di imbottigliamento che determinerà una nuova distribuzione funzionale. Detto intervento comporterà altresì una modifica alla viabilità interna al complesso enologico in quanto saranno separati i percorsi relativi ai mezzi pesanti

per il carico e scarico delle bottiglie e delle spedizioni rispetto alle zone accessibili al pubblico. A tal proposito si precisa che in data 29/07/2015 l'amministrazione Provinciale di Siena ha rilasciato all'azienda Agricola **Poliziano**, la **concessione n° 3262/15 relativa alla apertura** di un accesso carrabile ad uso aziendale alla progr. Km.1+415 lato dx. in loc. Montepulciano Stazione lungo l'attuale strada provinciale n°17/B. Tutto ciò è stato esaurientemente rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla presente.

RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA

2 – Descrivere gli interventi sull'assetto colturale, in attuazione delle linee di sviluppo programmate, compresi gli interventi per la tutela e la valorizzazione delle emergenze paesistico-ambientali e per rimuovere eventuali situazioni di degrado.

Relativamente alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze paesistico ambientali, non si rilevano particolari emergenze o situazioni di degrado. Verranno mantenuti in produzione tutti i terreni attualmente in conduzione ma, al momento, non sono previsti nuovi impianti di vigneti. Saranno intraprese le normali opere per l'avvicendamento colturale, consistenti nell'estirpamento e reimpianto di vigneti, a garanzia di una ottimale produttività delle colture. In considerazione del trend di sviluppo aziendale, sono comunque previsti nuovi impianti di vigneto nei terreni aziendali, compatibilmente con le autorizzazioni concedibili da parte della Regione Toscana.

I terreni oggetto di intervento hanno mantenuto per larga parte le caratteristiche originarie; tuttavia per un'analisi più accurata si osservano i seguenti elementi:

- **Sistemazioni idraulico-agrarie:** il fosso di scolo denominato Doccia di Gracciano, segna il confine naturale degli appezzamenti di terreno che si estendono fra la viabilità carrabile provinciale e comunale esistente e favorisce lo smaltimento delle acque nel quale vengono naturalmente raccolte; la conservazione negli anni di tale sistemazione è positiva ed immutata anche in relazione alla tessitura agraria.
- **Viabilità aziendale:** è presente una viabilità d'accesso al fondo, ma non ci sono altre strade poderali che congiungono gli appezzamenti.
- **Filari di alberi:** come visibile nella documentazione fotografica allegata al Piano Aziendale, non sono presenti dei filari di alberi che segnano la maglia agraria; questo elemento di per sé caratterizza una tessitura agraria a maglia media.
- **Coltivazioni:** i terreni sono destinati a vigneto, e presumibilmente, dall'analisi delle foto aeree soprattutto nel passaggio dal 1954 al 1978, si notano alterazioni della maglia agraria, con l'espianto di filari ed alberature che rappresentavano il disegno dei campi, frutto dei mutamenti delle pratiche agricole degli anni passati che hanno determinato la maglia agricola degli appezzamenti.

In particolare, per il terreno in cui verrà realizzato l'intervento di ampliamento descritti nel Piano Aziendale, si ritiene che:

1. negli anni '50 avesse le caratteristiche della tessitura agraria a maglia fitta;
2. l'attuale classificazione degli strumenti urbanistici non sia perfettamente adeguata alla realtà delle trasformazioni dell'ecosistema agrario;
3. l'individuazione più idonea sia quella della tessitura agraria a maglia media,

Gli interventi edilizi previsti in loc. Fontago, ricadono in area caratterizzata dalla esclusiva presenza di vigneto e diversamente da quanto rappresentato nella tavola grafica del R.U. raffigurante la "Disciplina del territorio extraurbano" non manifesta i caratteri della maglia fitta in quanto caratterizzata da sistemazioni agrarie non storiche ma legate alle pratiche colturali agricole recenti, ove gli unici elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno attuale dei campi sono rappresentati dalla disposizione dei filari delle colture vitivinicole.

Peraltro tale aspetto è stato analizzato con l'esame della cartografica del Piano Strutturale nella quale (TAV. P08.2- tavola della tessitura agraria), l'area in esame è descritta come "area a vigneto con ristrutturazione integrale della tessitura agraria", che meglio identifica la condizione attuale della tessitura agraria.

In considerazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche in cui ricade l'area oggetto di intervento, contraddistinta dalla esclusiva presenza vigneti che circondano, per oltre 30 ha, il centro aziendale, le opere ambientali previste si ispirano essenzialmente alla **conservazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente**, che verrà incrementata attraverso la collocazione puntuale di essenze autoctone, in modo da non creare cesure nette nel disegno del paesaggio e garantire una particolare congruità degli elementi visivi, in conformità con le linee programmate di sviluppo tracciate nel PTC della Provincia di Siena e PS approvato.

Sono state comunque eseguite tutte le verifiche necessarie affinché il progetto di trasformazione di tale ambito garantisca, quantomeno, le medesime o anche superiori condizioni di efficacia relativamente alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Conformemente a quanto disposto al comma 2 dell'art. 19 del R.U., sono state censite le **risorse paesaggistiche e dotazioni ambientali** presenti in azienda (cfr. **tavola grafica n°3**) e sono state studiate le condizioni di efficacia del sistema scolante ed in particolare con il rilievo dei seguenti elementi opportunamente graficizzati nella planimetria allegata:

- le sistemazioni idraulico-agrarie;
- la forme e la dimensione dei campi;
- la rete scolante e le solcature;
- le colture arboree;
- le piante arboree non colturali e le siepi vive;
- la viabilità campestre;
- l'individuazione della tessitura agraria a maglia fitta;
- la rete dei corridoi ecologici;

In ottemperanza al disposto dell'art. 63 del RU vigente la valorizzazione ambientale prevedrà interventi correlati alle opere edilizie in progetto, in particolare:

- **si provvederà alla integrale conservazione** o quantomeno alla limitazione delle modifiche alla morfologia originaria, privilegiando il mantenimento delle visuali e delle presenze vegetazionali. Tale aspetto concorre a moderare e rendere il più naturale possibile l'introduzione delle modifiche proposte rispetto ai principali punti di intervisibilità panoramica che sono comunque da preservare, al fine di non modificare l'assetto percettivo e panoramico.
- **non sarà effettuata alcuna modifica alla maglia agraria** per l'inserimento del nuovo fabbricato; a tal fine infatti sarà espantato una porzione di vigneto (mq.4000 ca.) che comunque non implica un significativo rimodellamento del suolo e non riduce la capacità del sistema scolante, in quanto questo sarà normalmente adeguato al fine di mantenere o l'incrementare la sua efficienza. Altresì saranno comunque reimpiantate all'interno della vasta proprietà aziendale le coltivazioni vitivinicole espantate per consentire la realizzazione del nuovo fabbricato.

Al fine di realizzare **miglioramenti ambientali** è altresì previsto:

- il **mantenimento, recupero e potenziamento** della rete ecologica anche per migliorare la qualità complessiva degli agro-ecosistemi, mediante la messa a dimora di nuove alberature per la mitigazione degli interventi edilizi in programma.
- il **ripristino della tessitura agraria** mediante l'impianto di ulteriori vigneti che sopperiscano l'espanto da effettuare per la realizzazione dell'ampliamento;
- la realizzazione, di interventi di **riqualificazione energetica**, attraverso l'integrazione degli attuali impianti tecnologici che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con pannelli fotovoltaici.

RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA

3 - Descrivere dettagliatamente gli interventi urbanistico-edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo (specificando superfici e volumetrie calcolate vuote per pieno) nonché per il potenziamento delle strutture produttive.

Gli interventi EDILIZI previsti con il presente Programma Aziendale prevedono:

1. **Ampliamento del centro vitivinicolo per la realizzazione di cantina di vinificazione, locali di imbottigliamento, confezionamento e spedizioni oltre che magazzini e depositi;**
2. **Realizzazione di interventi edilizi volti al recupero delle volumetrie precedentemente demolite (SCIA in variante alla scia Prot. n°23758 del 12.10.2011) e successiva ricostruzioni per rimessa macchine e attrezzi, magazzini, depositi e servizi, nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato esistente in loc. Valiano Foglio n° 32 p.IIa n°6**
3. **Relativamente ai fabbricati ubicati nel Comune di Torrita di Siena, visto lo stato precario di manutenzione in cui versano, si precisa che gli interventi previsti per**

gli edifici schedati, sono quelli consentiti dalla normativa comunale rappresentata dalle Schede di intervento degli edifici di valore, mentre per quelli non schedati sarà necessario predisporre una opportuna schedatura che ne definisca il valore e la categoria di intervento.

In particolare per tutti i fabbricati rappresentati dalle abitazioni coloniche e loro pertinenze, potranno essere eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia e recupero ai fini agricoli o agrituristici. Si evidenzia che gli immobili, oggetto del piano aziendale, versano in un pessimo stato di conservazione, così come descritto e rappresentato nelle schede dei fabbricati alle quali sono allegate anche alcune riprese fotografiche che meglio documentano la reale situazione degli stessi. (schede 10 - 14e)

Intervento 1.

Da un punto di vista **urbanistico** si ribadisce che rispetto al PMAA approvato sono previsti volumi di nuova realizzazione in adiacenza alla cantina esistente, ove sarà realizzato il nuovo reparto di imbottigliamento ed i relativi magazzini e depositi oltre all'ampliamento della vinificazione.

Rispetto alla situazione precedente siamo in presenza di un incremento produttivo pari al 40% circa; ne consegue che l'attuale capacità della vinificazione, pari a circa q.li 5.600, appare decisamente carente a fronte di una necessità valutabile nell'ordine di 9.200 q.li circa. Il nuovo locale (comunicante con quello esistente) garantirà quindi l'esatto completamento con tini da 100/120 HI per complessivi HI. 3400 circa.

Per la parte imbottigliamento è sufficiente precisare che già nel 2016 l'azienda supererà la produzione di 1.200.000 bottiglie.

Di seguito è riportata una tabella per il riepilogo delle superfici relative alla cantina esistente e quelle dell'ampliamento:

CANTINA ESISTENTE		NUOVO AMPLIAMENTO	
		PIANO INTERRATO	
	(mq)		(mq)
VINIFICAZIONE (1)	735	VINIFICAZIONE (2)	440
		PIANO SEMINTERRATO	
CANTINA INVECCHIAMENTO	175	AMPLIAMENTO	1504
STOCCAGGIO BOTTIGLIE (1)	274	(imbottigliamento)	
STOCCAGGIO BOTTIGLIE (2)	93		
STOCCAGGIO BOTTIGLIE (3)	178		
CANTINA (1)/loc. tecnico	82		
TINI IN CEMENTO	160		
<u>TOTALE</u>	<u>962</u>	<u>TOTALE</u>	<u>1944</u>
		PIANO TERRA	
CANTINA (2)	280		
MAGAZZINO (1)	119		
MAGAZZINO (2) cartoni/etich.	262		
MAGAZZINO (3)tappi/capsule	123		
MAGAZZINO(4)	114		
LOCALE VASCHE	31		
UFFICIO ENOLOGO	33		
UFFICIO VENDITA	71		
SERVIZI	10		
BARRICCAIA (scheda fabbr. 6b)	1790		
CANTINA TUNNEL (scheda fabbr. 6a)	210		
<u>TOTALE</u>	<u>3043</u>		

L'intervento edilizio risulta fattibile: nel Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato in progetto ricade nel territorio rurale all'interno **delle aree di pertinenza dei centri abitati ed il centro aziendale risulta "schedato non classificato", per questo di valore nullo. e pertanto gli interventi fattibili per quelli a destinazione d'uso agricola sono quelli cui all'art. 43 della L.R. 1/2005 (art.72 L.R. 65/2014).** Per la consistenza delle opere previste ed in conformità a quanto stabilito nelle norme tecniche del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 c. 4, il presente Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo. A tal proposito si precisa infatti che tale intervento svilupperà una volumetria di circa mc. 9500, che eccede i limiti stabiliti dalle NTA del RU di mc. 4000 compreso interrati e seminterrati. Per l'area in esame non emergono vincoli di alcun tipo.

Sarà realizzata una tipologia edilizia che bene si integrerà con il fabbricato esistente nel rispetto di quanto sancito dalla normativa vigente. La collocazione del nuovo fabbricato avverrà nel rispetto dell'orografia del sito e dell'andamento del terreno che non presenta alcuna problematica, anche per contenere i movimenti di terra che necessariamente dovranno essere eseguiti per la costruzione del fabbricato.

È stato preferito l'inserimento del fabbricato in aderenza agli edifici esistenti al fine di formare un complesso organico e coerente con il tessuto edilizio esistente, nel rispetto delle regole insediative del contesto costruito.

La nuova volumetria sarà in parte interrata ed in parte fuori terra, riducendo al minimo le modificazioni del terreno e della maglia agraria, utilizzando le sistemazioni agrarie esistenti, le scarpate, i dislivelli, minimizzando la visibilità della rampa di accesso carrabile e dei nuovi fronti costruiti.

Intervento 2

L'intervento riguarderà il recupero di volumetrie relative a fabbricati già precedentemente demoliti, anche per cause di pubblica sicurezza. Come già spiegato tali volumetrie potranno essere ricostruite nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente per agricoli: rimessa macchine e attrezzi, magazzini, depositi e servizi. Il volume da recuperare, opportunamente schematizzato nella **tavola grafica n° 07**, è pari a mc.1418,90 e deriva dalla demolizione di due fabbricati, uno di mc. 1259,85 e l'altro di mc.159,05

Tale intervento risulta conforme alla normativa Regionale vigente (L.R. n°65/2014) in quanto la stessa, per i fabbricati con destinazione d'uso agricola, consente interventi di cui all'art. 72 che prevedono anche la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'rt. 134 c.1 lettera "h", consistente in interventi di demolizione e contestuale ricostruzione senza incremento di volume. Detto intervento risulta altresì conforme alla precedente normativa regionale (L.R. n°1/2005) la quale sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola consentiva gli interventi di cui all'art. 43.

Intervento 3.

Gli interventi edilizi riguarderanno la ristrutturazione degli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio di questa parte aziendale relativa al comune di Torrita di Siena che

attualmente versano in stato di totale abbandono e di conservazione statica; alcuni fabbricati, sono coinvolti in crolli che interessano estese zone e che quindi necessitano di interventi immediati per il ripristino e la conservazione della memoria storica dei fabbricati e dei luoghi.

L'azienda infatti ha investito molto nelle colture che sono state impiantate nel corso degli anni ed il paesaggio agrario è caratterizzato da un rigoroso ordine ed un aspetto curato e ben mantenuto, sia riguardo alle colture agrarie ed alle sistemazioni correlate alternate dalla presenza di ampie aree boscate che ne caratterizzano ed evidenziano l'assetto naturalistico predominante rispetto alle colture. L'orientamento è quindi quello di un integrale ripristino delle componenti del paesaggio agrario costituito anche dai fabbricati presenti, al fine di ricomporre il tessuto storico di questa parte di territorio.

RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA

4 – Descrivere il collegamento tra le varie necessità derivanti dalle coltivazioni, dalla trasformazione e vendita dei prodotti e i fabbricati esistenti e da costruire, al fine di consentire una specifica definizione degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Gli interventi edilizi in progetto sono realizzati a servizio del miglioramento della conduzione dell'intera proprietà, e per incrementare la produzione e facilitare il lavoro relativo al reparto di imbottigliamento, che altrimenti rimane molto sacrificato; pertanto gli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo saranno relativi alla superficie destinata a vigneto così come indicata nel presente Programma Aziendale.

RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA

5 – Descrivere (superfici, volumetrie e utilizzazioni per categoria) dei fabbricati presenti in azienda, ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma.

Non sono presenti all'interno dell'azienda fabbricati ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e gestionali descritte nel presente programma.

RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA

6 – Descrivere la cronologia di attuazione degli interventi programmati e i tempi necessari al completamento di ciascun intervento.

Gli interventi in progetto verranno avviati non appena il presente Programma Aziendale verrà approvato, compatibilmente con i tempi necessari per la progettazione esecutiva e per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi.

Gli interventi saranno così programmati:

2016-2018-intervento 1 : realizzazione di ampliamento di fabbricato per costruzione di cantina di vinificazione, locali di imbottigliamento, confezionamento e spedizioni oltre che magazzini e depositi;

2017-2019- intervento 2: realizzazione di interventi edilizi volti al recupero delle volumetrie precedentemente demolite e successiva ricostruzione per fini agricoli, nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato esistente.

2018-2025- intervento 3: Ristrutturazione edilizia fabbricati ubicati nel Comune di Torrita di Siena

Verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del Comune.

riferimenti normativi:

L.R. 1/2005

- *art. 39 tutela del territorio rurale*
- *art. 40 zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*
- *art. 42 programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale*
- *art. 43 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola*
- *art. 46 trasferimento di fondi agricoli*

L.R. 65/2014

- *art. 68 qualità del territorio rurale*
- *art. 72 interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola mediante programma aziendale*
- *art. 74 programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale*

D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R , regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005

Disciplina PTC provincia di Siena

- *art. 6 i sistemi territoriali – i circondari*
- *art 13.24 aree agricole*

PS (N.T.A.)

- *art. 51 sistema funzionale della produzione agricola*

RU (N.T.A.)

- *art. 19 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)*

- art. 68 AP_7 *Subsistema della collina insediata*;
- art. 73 *La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina*;
- art. 78 *interventi sugli edifici*;

In considerazione del quadro normativo indicato si ritiene che gli **interventi previsti nel presente programma siano conformi alla pianificazione ed agli atti di governo comunali**.

L'area interessata dagli interventi edilizi in riferimento all'ampliamento della cantina in loc. Fontago presso il centro aziendale, non è gravata da alcuna problematica particolare.

Nello specifico, relativamente alle indagini del **Quadro Conoscitivo** del Piano Strutturale, non ricade in alcuna perimetrazione rispetto alle *Aree Allagate*, e nemmeno rispetto agli *Ambiti Fluviali*.

Rispetto alla *pericolosità da frana PAI* ricade in classe di *pericolosità moderata* PF1 e pertanto, la tipologia di intervento è consentita.

Rispetto alla *pericolosità idraulica PAI* ricade in *pericolosità moderata* PI1 è consentita la fattibilità senza particolari limitazioni e compatibile con gli interventi in progetto.

Rispetto *all'uso del suolo agricolo e forestale* l'area ricade in parte in zona a vigneti specializzati ed in merito si precisa che le coltivazioni a vite eventualmente espianate per la realizzazione dell'intervento, saranno reimpiantate all'interno della proprietà aziendale.

Relativamente al **Piano strutturale**, *rispetto alla stabilità dei versanti*, l'area ricade in parte in zona caratterizzata da situazione stabile ed in parte con instabilità limitata; rispetto alla *pericolosità geologica, sismica locale ed idraulica* gli interventi ricadono in fattibilità con normali vincoli; **tali aspetti sono comunque meglio descritti nella relazione di fattibilità geologica allegata alla presente**.

In sintesi rispetto alle stesse tavole allegate alla presente relazione programmatica, la zona su cui ricade il centro aziendale, oggetto di interventi edilizi è così classificata:

Quadro conoscitivo

<i>estratto cartografico</i>	<i>classificazione</i>
PS – Tavola QC8 (aree allagate)	l'area non ricade in alcuna perimetrazione
PS – Tavola QC9 (ambiti fluviali)	l'area non ricade in alcuna perimetrazione
PS – Tavola QC10 (Carta dei Vincoli e delle salvaguardie)	l'area non ricade in alcun vincolo
PS - Tavola QC10.1 (PAI-perimetrazione delle aree con pericolosità da frana)	pericolosità geomorfologia moderata PF1
PS- Tavola QC10.2 (PAI perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica)	pericolosità idraulica moderata PI1
PS- Tavola QC13 (uso del suolo agricolo e forestale)	l'area ricade in parte in zona a vigneti specializzati ed in parte nell'area pertinenziale dell'edificio.*
PS- Tavola QC15 (carta delle emergenze e delle risorse ambientali)	l'area non ricade in alcuna perimetrazione
RU – disciplina del territorio extraurbano	subsistema delle Crete AP_2
RU – carta delle tessiture agrarie	edifici sparsi

Piano strutturale

<i>estratto cartografico</i>	<i>classificazione</i>
PS – Tavola P02 (stabilità potenziale integrata dei versanti)	l'area ricade in parte in zona caratterizzata da situazione stabile ed in parte in zona con instabilità limitata ;
PS – Tavola P03 (pericolosità geologica)	l'area ricade all'interno della classe 2 caratterizzata da pericolosità geomorfologica media , per la tipologia dell'intervento in oggetto ricade in fattibilità con normali vincoli
PS- Tavola P03.b (pericolosità sismica locale)	Ricade all'interno della classe 2 caratterizzata da pericolosità sismica media , per la tipologia di intervento in oggetto ricade in fattibilità con normali vincoli .
PS- Tavola P04 (pericolosità idraulica)	Ricade all'interno della classe con pericolosità idraulica bassa , per la tipologia di intervento in oggetto ricade in fattibilità con normali vincoli
PS- Tavola P05 (Vulnerabilità degli acquiferi)	Ricade all'interno della zona con grado di vulnerabilità medio bassa
PS- Tavola P06 (Criticità)	
PS- Tavola P07 (Sistemi territoriali, sub-sistemi di paesaggio)	Ricade nel sistema territoriale dell'ambiente pedecollinare, sottosistema 6- La collina insediata : l'intervento appare coerente con le disposizioni dell'art. 68 del RU per detto Subsistema
PS- Tavola P08.1 (Le invarianti strutturali)	Ricade nelle aree di pertinenza dei centri urbani; l'edificio oggetto di ampliamento è classificato come edificato esistente al 1954.
PS- Tavola P08.2 (La tessitura agraria)	Ricade in aree urbanizzate ed in parte nell'area a vigneto circostante la cantina, classificato nella Tavola delle tessiture come "tessuti agrari della bonifica e dei seminativi di fondovalle" *

*si specifica che le coltivazioni viticole eventualmente estirpate per la realizzazione dell'intervento verranno reimpiantate su terreni all'interno della vasta proprietà aziendale

Per quanto riguarda i corpi aziendali, ricadenti nei comuni di Cortona, Chianciano, che non sono interessati da interventi edilizi, si allega alla presente semplicemente un estratto del Regolamento Urbanistico o PRG con l'individuazione della porzione aziendale.

Regolamento Urbanistico:

Relativamente al Regolamento Urbanistico approvato, il fabbricato di progetto, in ampliamento al fabbricato esistente, ricade nel territorio rurale all'interno delle aree di pertinenza dei centri urbani.

Il centro aziendale risulta schedato **non classificato**, per cui di valore nullo e pertanto gli interventi fattibili risultano quelli previsti dalla vigente L.R. n°65/2014, art. 72, come stabilito dall'art 20 delle NTA del RU.

L'intervento di ampliamento previsto con il presente Programma Aziendale ricade nel **subsistema di Paesaggio della Collina insediata** e comporta la realizzazione di ampliamento di un fabbricato agricolo .Tale ampliamento supererà il limite indicato dall'art.

19 comma 4 del Regolamento Urbanistico e pertanto **avrà valore di Piano Attuativo.**

Relativamente agli interventi previsti in loc. Valiano Podere Fornace si precisa che ricadono in area priva di vincoli paesaggistici ed ambientali .

Per quanto riguarda i fabbricati ubicati nel comune di Torrita di Siena questi ricadono in parte in area sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D.3267/1923) ed a vincolo paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs 42/2004- art. 136)

La valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio

La presente valutazione, riguarda l'effetto che gli interventi in programma hanno sulle risorse; nel caso specifico vengono analizzate solo le risorse coinvolte nel processo di trasformazione in relazione alle opere previste con particolare riferimento a:

RISORSA ACQUA

Stato attuale:

riferimento quadro conoscitivo PTC e PS ed indagini sul campo.

Vulnerabilità degli acquiferi

Il grado di vulnerabilità dell'area (Tav P05 vulnerabilità acquiferi di Piano Strutturale), è Medio Bassa;

Il reticolo idrografico delle acque superficiali

Riguardo alla risorsa acqua non ci sono particolari elementi significativi. L'area di intervento non confina con nessun corpo idrico significativo.

Il reticolo di scolo delle fossette attorno ai campi coltivati è perfettamente funzionante.

Approvvigionamento idrico

L'area è servita da acquedotto pubblico.

Depurazione

Le acque reflue provenienti dall'edificio in ampliamento, saranno convogliate all'attuale invaso presente ai limiti del tessuto costruito e depurate con un procedimento biologico, in ottemperanza al regolamento di attuazione DPGR 2008 n.46/R della L.R. 20/2006.

Stato progetto PAPMAA (obbiettivo):

Il progetto prevede l'ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di una nuova cantina, locali per imbottigliamento e di deposito. Gli edifici comportano un aumento del fabbisogno idrico ad uso aziendale ma non saranno modificati i sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui; l'efficacia della rete scolante sarà comunque garantita sia durante la realizzazione dei lavori che a lavori ultimati.

EFFETTI DIRETTI	
negativi	positivi
- incremento consumi idrici;	- eventuale recupero acque ai fini irrigui

Misure di mitigazione o compensazione:

Non dovranno essere intraprese misure di mitigazione o compensazione in quanto l'attuale invaso è sufficientemente dimensionato per accogliere i nuovi flussi idrici provenienti dai reflui del nuovo fabbricato. Dalla valutazione degli effetti sulla risorsa acqua non emergono problematiche contrarie agli interventi previsti dal PA.

RISORSA SUOLO E SOTTOSUOLO

Stato attuale:

riferimento quadro conoscitivo PTC e PS ed indagini sul campo.

Geologia e geomorfologia

Il centro aziendale si trova nei pressi della frazione di Montepulciano Stazione ed i vigneti sono situati prevalentemente sul versante meridionale delle coste che da Montepulciano declinano verso est. Le vigne sono coltivate ad un'altitudine che oscilla dai circa 280 fino ai 450 m.s.l.m., in ambienti ben vocati, dai suoli prevalentemente argillosi tufacei e con discreta presenza di pietrame.

L'area non è interessata da forme o processi gravitativi di versante.

Idrologia

Nella zona i terreni affioranti evidenziano una permeabilità variabile e comunque in funzione della quantità di frazione di "fine" (limo e argilla)

Sistema vegetazionale

Dal punto di vista vegetazionale l'area è caratterizzata dall'esclusiva presenza di vigneto.

Uso del suolo

La densità insediativa bassa è la conferma che la zona, a vocazione agricola, non ha subito variazioni significative relativamente all'uso del suolo. L'insediamento attuale è costituito dal centro aziendale dotato di diversi edifici a servizio della azienda e dell'abitazione dell'imprenditore.

Dalle classi di instabilità per i versanti documentate con il Piano Strutturale non si denotano problematiche; il versante oggetto di interventi è in classe "stabile".

Stato progetto PAPMAA (obbiettivo):

L'ampliamento di progetto è stato pensato in prossimità dei fabbricati esistenti, questo **per evitare la realizzazione di nuove infrastrutture e la generazione di dispersione insediativa**. Raggruppare i fabbricati aziendali riprende la tipologia insediativa tipica della cultura architettonica rurale collinare, che non prevede la frammentazione dei manufatti utilizzati per l'attività agricola e quelle connesse, ubicandoli a ridosso delle preesistenze anche in ragione dell'ottimizzazione dell'uso delle infrastrutture presenti.

EFFETTI DIRETTI	
negativi	positivi
nessuno	<ul style="list-style-type: none"> - collocazione all'interno dell'attuale nucleo edilizio esistente; - rispetto della morfologia del terreno che non viene sostanzialmente alterata

Misure di mitigazione o compensazione:

Le uniche misure di mitigazione o compensazione previste, in relazione agli interventi proposti, in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo, consistiranno in opere di regimazione delle acque di scolo al fine di scongiurare possibili fenomeni erosivi e l'incremento dell'efficacia di quelle esistenti.

Dalla valutazione degli effetti sulla risorsa suolo e sottosuolo complessivamente non emergono problematiche contrarie agli interventi previsti dal PAPMAA.

RISORSA ENERGIA

Stato attuale:

riferimento quadro conoscitivo PTC e PS

indagini sul campo

Energia

L'area attualmente è ben servita dalla linea elettrica e dalla rete telefonica. La rete elettrica arriva per via aerea fino alla ed attraversando la strada provinciale raggiunge il centro aziendale da Nord –Ovest, attraverso la strada provinciale per poi proseguire interrata attraversando la strada provinciale e, una volta raggiunto il centro dell'aziendale prosegue interrata verso est fino ai limiti dell'area di pertinenza degli edifici da dove riparte con pali e linea aerea . Il consumo di energia elettrica si attesta sul normale consumo aziendale. Si precisa che l'azienda, già integra il consumo di energia elettrica mediante un impianto fotovoltaico ubicato nell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti a servizio delle proprie attività.

Emissioni inquinanti

Non si registrano emissioni inquinanti.

Stato progetto PAPMAA (obbiettivo):

Le attività previste nei locali in progetto sono connesse alle attività produttive esistenti L'illuminazione esterna del resede di pertinenza dei fabbricati, sarà realizzata nel rispetto del paesaggio agrario, con l'obbiettivo di contenere l'inquinamento luminoso e il consumo di energia.

EFFETTI DIRETTI	
negativi	positivi
- incremento consumi legati ad uso aziendale	- uso di energia da fonti rinnovabili (già intrapresa)

Misure di mitigazione o compensazione:

Utilizzazione di energia da fonti rinnovabili.

Dalla valutazione degli effetti sulla risorsa energia complessivamente non emergono problematiche contrarie agli interventi previsti dal PAPMAA.

RISORSA PAESAGGIO

Stato attuale:

Paesaggio agrario

il paesaggio agrario è caratterizzato principalmente da appezzamenti di vigneti, che si dislocano attorno al centro aziendale.

Paesaggio della cultura architettonica rurale

Di un certo rilievo sono i fabbricati principali che costituiscono il centro aziendale al quale si aggiungono altri fabbricati ed annessi limitrofi che nel corso del tempo sono stati edificati a testimonianza della crescita aziendale.

Stato progetto PAPMAA (obbiettivo):

Il progetto prevede l'ampliamento della cantina esistente e la realizzazione di locali per l'imbottigliamento ed il deposito dei materiali utilizzati a tale scopo. In particolare gli obbiettivi del progetto sono:

- salvaguardare le componenti della struttura del paesaggio, pur realizzando un ampliamento del fabbricato aziendale di una certa consistenza che permetterà l'incremento della produzione, ma cercando di valorizzare le caratteristiche paesaggistiche del luogo riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando ed ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, minimizzando la visibilità di eventuali rampe e dei nuovi fronti costruiti, ricostituendo comunque la tessitura agraria tradizionale;
- garantire le relazioni visive e percettive e la fruizione del paesaggio: l'inserimento del nuovo corpo volumetrico, non introdurrà cesure visive e/o percettive in quanto sarà convenientemente integrato con i fabbricati esistenti, sia per la scelta della sua collocazione a valle dei fabbricati esistenti, che assecondando la morfologia del suolo consentirà una perfetta integrazione dal punto di vista paesaggistico.

Gli interventi verranno realizzati in osservanza delle prescrizioni indicate dalla normativa comunale, sia per gli aspetti dimensionali che per l'uso di materiali e rivestimenti, che rispettano la tradizione della cultura costruttiva del luogo, idonei e adatti a garantire l'inserimento visivo dei manufatti nella continuità figurativa dell'insieme, e nel rapporto con il paesaggio agrario.

EFFETTI DIRETTI	
negativi	positivi
- nessuno	- intervento in prossimità a strutture esistenti;

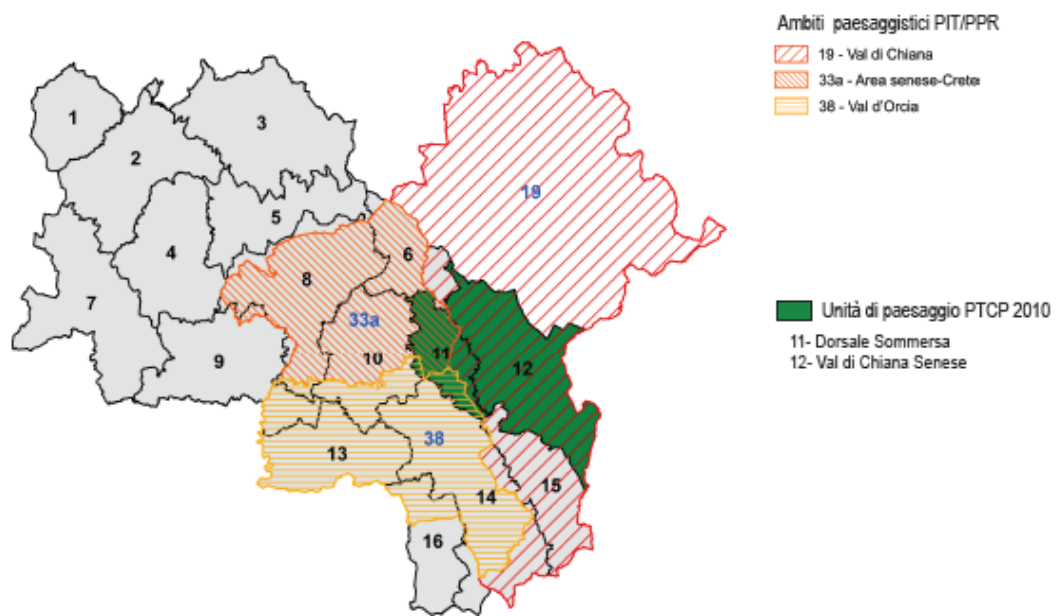
Misure di mitigazione o compensazione:

Verrà opportunamente realizzata la schermatura de nuovi corpi attraverso la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone, così come indicato nella normativa comunale vigente; sarà prioritaria la ricostituzione del paesaggio agrario, lungo le strade e la

viabilità secondaria, in coerenza con il contesto di riferimento saranno reintrodotti siepi miste, cipressi e quant'altro per la mitigazione degli interventi edilizi.

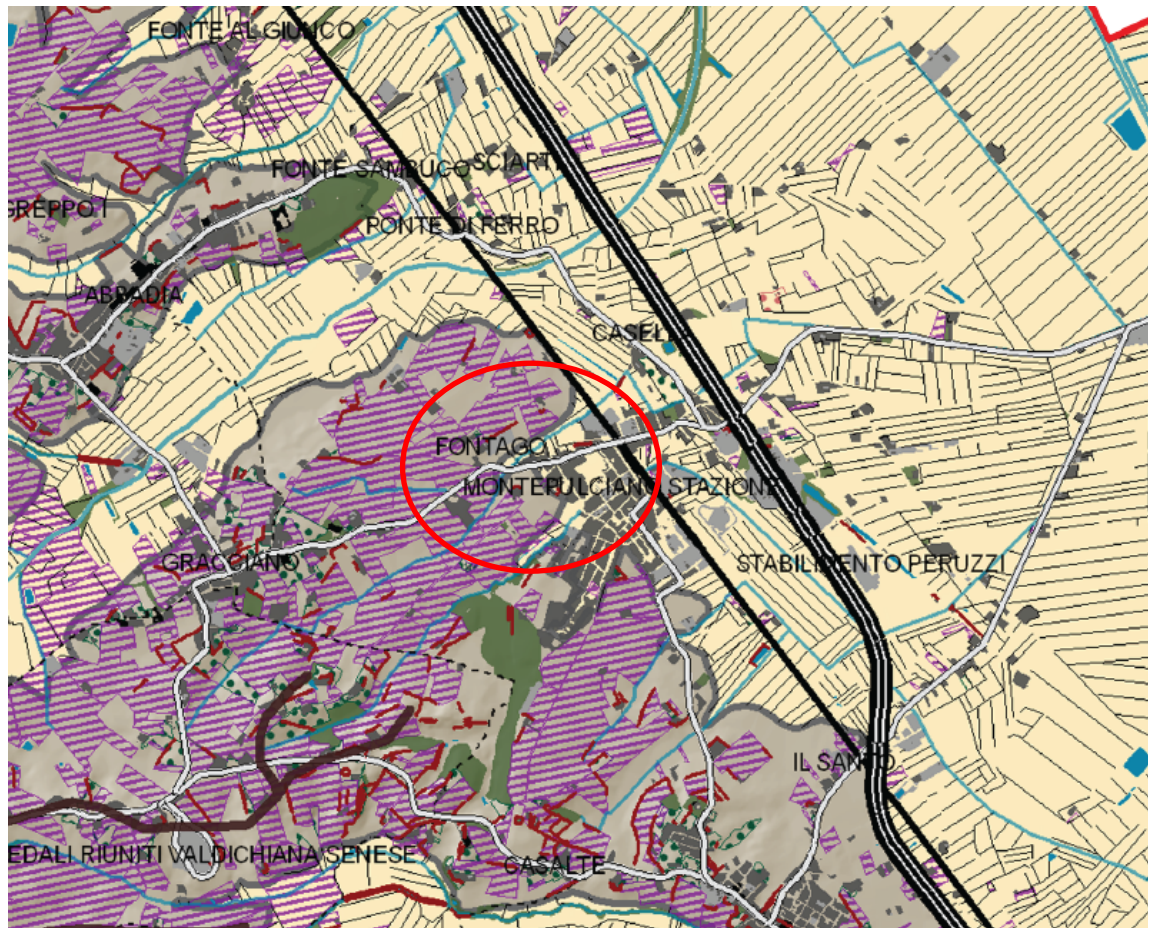
Dalla valutazione degli effetti sulla risorsa paesaggio complessivamente non emergono problematiche contrarie agli interventi previsti dal PAPMAA.

Verifica di conformità ai sensi del PTCP della provincia di Siena e valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi con il PIT

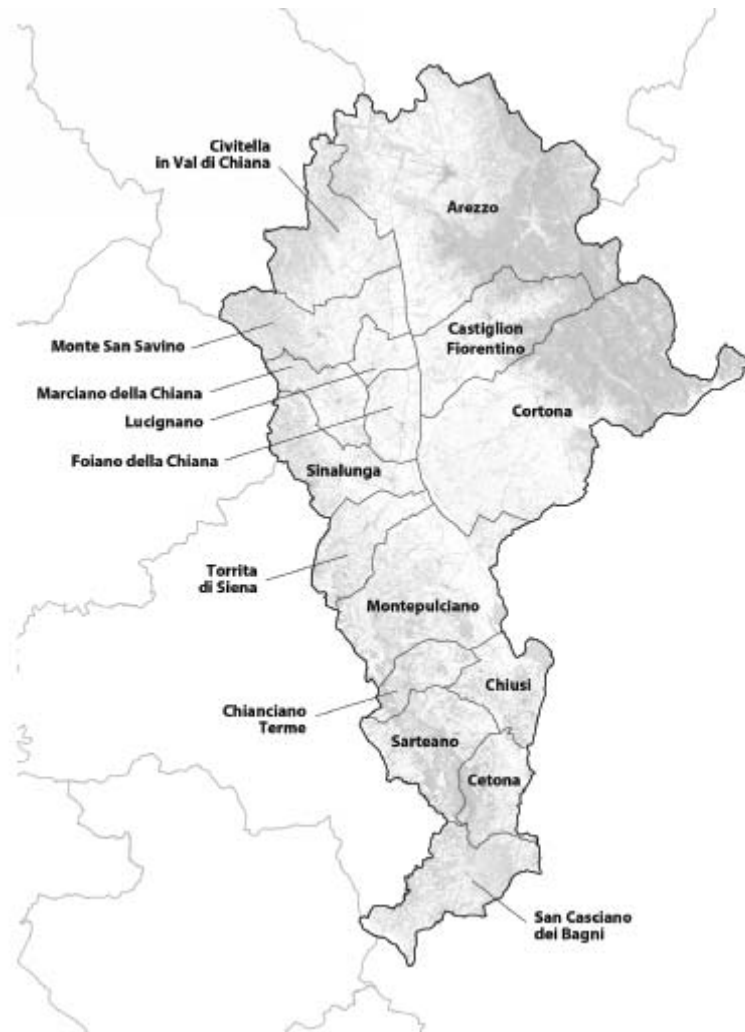


Gli interventi edilizi previsti nel presente Programma aziendale ricadono in parte nel territorio del Comune di Montepulciano ed in quello di Torrita di Siena e rispetto al **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** sono così inquadrati:

- **Ambito di paesaggio 19- Val di Chiana**
- **Unità di paesaggio 12 - Val di Chiana Senese**



PTCP Stralcio statuto del paesaggio-IV 3f



Rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale

La porzione aziendale in esame, ricade nella cartografia allegata al Piano di Indirizzo Territoriale nell'ambito n°15- Piana di Arezzo e Val di Chiana. Tale ambito, strutturato sulla Val di Chiana e sul territorio della bonifica leopoldina (straordinario sistema di organizzazione idraulica, agricola e insediativa ancora oggi leggibile), è circondato - a ovest, da una compagine collinare con vigneti e oliveti, all'estremo sud, dalla catena Rapolano-Monte Cetona (condivisa con l'ambito della Val d'Orcia), caratterizzata dalla predominanza del manto forestale (querreti di roverella, cerrete, latifoglie, castagneti), a est, dai ripidi rilievi montani dell'Alpe di Poti, con un breve tratto di collina dove prevalgono oliveti con sistemazioni a traverso (spesso terrazzate) di grande importanza paesaggistica e scenica.

A nord, la piana d'Arezzo è collegata alla Val di Chiana dal sistema insediativo e dalla rete idraulica centrata sull'asse del Canale Maestro. Al denso reticolo idrografico della Val di Chiana è associata la presenza di numerose aree umide, naturali e artificiali, alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico e paesaggistico (Lago di Montepulciano, Lago di Chiusi).

Il sistema insediativo è organizzato attorno ad una rete radiocentrica che fa capo ad Arezzo (nodo strategico del sistema di comunicazioni stradali, ferroviarie e fluviali), mentre lungo la Val di Chiana è strutturato su tre direttrici in direzione nord-sud: due pedecollinari, "geologicamente"

favorevoli agli insediamenti e all'agricoltura (in particolare, alle colture arboree e permanenti) e una di fondovalle, parallela al Canale Maestro. I processi di espansione da una parte, le dinamiche di abbandono dei suoli agricoli (soprattutto nelle aree a maggiore pendenza o terrazzate) dall'altra, tendono a mettere in crisi il rapporto strutturale e di lunga durata fra i centri abitati e il loro intorno rurale.

Ai fini della compatibilità paesaggistica, si precisa che gli interventi previsti nel presente Programma rispetto agli indirizzi per le politiche individuati nel Piano di Indirizzo Territoriale garantiscono sistemi efficienti di trattamento e deflusso delle acque superficiali, anche al fine di evitare fenomeni di sovraccarico del sistema bonifica; preservano quanto possibile gli elementi strutturanti la maglia agraria; tutelano la leggibilità del sistema insediativo storico e non costituiscono interventi fuori scala rispetto alla maglia territoriale ed al sistema insediativo.

Rispetto agli obiettivi di qualità e direttive correlate, gli interventi in programma non contrastano con gli intenti di salvaguardia della riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e di valorizzazione degli ambienti agro-pastorali ed i paesaggi forestali né con gli scopi di tutela delle relazioni funzionali ed ecosistemiche con il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane e neanche con l'intento di ricostituzione delle relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti. In riferimento a quanto stabilito rispetto alla salvaguardia dei caratteri geomorfologici, ecosistemici ed identitari del paesaggio, gli interventi edificatori programmati assicurano la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione e tutelano l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione.

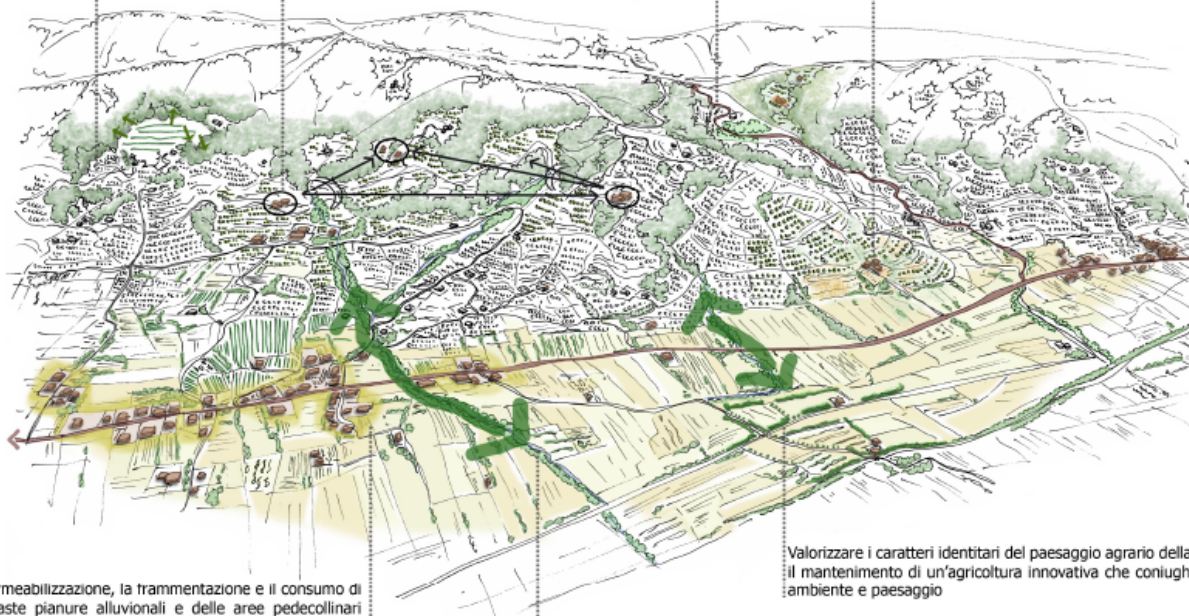
Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali, tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono

Tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

Tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici



Evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività"

Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Tutelare, riqualificare e valorizzare il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare"

Osservazioni sulla trasformazione dei luoghi

Come si può osservare dalle foto storiche riportate, la morfologia dei luoghi limitrofi alla zona di intervento non ha subito variazioni significative nel tempo; sono rimasti pressoché inalterati i principali elementi che costituiscono il paesaggio agrario extraurbano quali viali alberati, strade ecc. (vedi allegati estratti cartografici confronto cartografia uso del suolo).

Le principali modifiche si osservano sulle coltivazioni, che nel corso degli anni si sono orientate verso l'impianto di vigneti, che hanno determinato la variazione della maglia agraria.



Foto aerea 1954



Foto aerea 1978



Foto aerea 1998



Foto aerea 2013

ALLEGATI OBBLIGATORI

- 1- Certificato catastale di partita ampliata eventualmente integrato dal contratto di affitto per fondi affittati;
- 2- Planimetria catastale dell'azienda (in scala opportuna a seconda dell'ampiezza territoriale ma comunque leggibile) recante:
 - a) lo stato colturale attuale e programmato da evidenziarsi con coloriture o retini diversi;
 - b) l'individuazione dei fabbricati esistenti opportunamente numerati;
 - c) le dotazioni aziendali, di rilevanza ambientale, esistenti sul fondo con particolare riferimenti alla localizzazione e consistenza:
 - delle formazioni lineari arboree e/o arbustive;
 - delle alberature segnaletiche di confine e di arredo
 - delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
 - dei corsi d'acqua naturali e artificiali;
 - della rete scolante artificiale;
 - delle particolari sistemazioni agrarie, quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - dei manufatti aventi valore storico e/o colturale;
 - della viabilità rurale esistente con chiarimento del suo stato di efficienza.
- 3- Schemi progettuali planivolumetrici, (relativamente ai nuovi interventi urbanistico - edilizi) completi della localizzazione catastale che, dovranno evidenziare aspetti di funzionalità e di commisurazione con la capacità produttiva del fondo e con le reali necessità dell'azienda (numero e grandezza degli accessi, pareti aperte, altezze utili, occupazione degli spazi interni ecc.), nonché i canonici elementi conoscitivi, necessari alla verifica dell'inserimento del manufatto nel contesto territoriale interessato.
- 4- Stralci delle carte topografiche 1:25.000 con indicati i vincoli di carattere paesaggistico ambientale e idrogeologico presenti nell'area.
- 5- Documentazione fotografica, con punti di vista, relativa alle zone oggetto di intervento.
- 6- Schede descrittive di ogni singolo fabbricato oggetto di intervento contenenti, oltre alle fotografie a colori dello stato attuale il rilievo planimetrico dei locali esistenti e notizie utili circa la futura utilizzazione.

NOTE PER LA COMPILAZIONE

- 1) Lo stampato dovrà essere compilato in ogni sua parte, indipendentemente dall'importanza e complessità del programma.
- 2) La trattazione dei vari argomenti potrà essere più o meno estesa in relazione all'azienda e alla complessità degli interventi programmati, indipendentemente dagli spazi individuali nel presente schema di programma.

Montepulciano, 30/12/ 2015

Il Tecnico
Geom. Luigi Rocchi



**Iscrizione IAP L.R. 45/2007**

Il soggetto CARLETTI FEDERICO , Codice Fiscale CRLFRC54A09F592I risulta iscritto presso l'Albo IAP tenuto presso l'Anagrafe regionale delle aziende agricole con i seguenti dati:

Origine	DLGS.99/04 (provincia)
Rilascio	12/03/2008
Provvisorio (art. 4 L.R. 45/2007)	NO
Scadenza	
IAP di riferimento	FEDERICO CARLETTI (CRLFRC54A09F592I)

Data 29/12/2015